

Deutschlands Wohneigentum im Überblick

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

Januar • 2017



Mein Programm:

- Wohnungspolitische Ziele (der Vergangenheit) und Vorteile des Wohneigentums
- Rahmenbedingungen sowie Entwicklung und Stand der Wohneigentumsbildung in Deutschland,
- Hemmnisse der Wohneigentumsbildung,
- Mögliche Maßnahmen

Das zweite Wohnungsbaugesetz 1956

- Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für **weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen**.
- Die Förderung soll eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind.
- Die **Förderung des Wohnungsbaues soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum, Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen** dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.

Vorteile des Wohneigentums

- höhere Eigenverantwortung,
- höhere Sparquote,
- höhere Lernerfolge der Kinder,
- Wohnungseigentümer gelten generell als Stabilitätsfaktoren in Quartieren,
- ermöglicht die Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten,
- geringere Gefährdung durch Altersarmut,
- ...

Rahmenbedingungen sowie Entwicklung und Stand der Wohneigentumsbildung in Deutschland

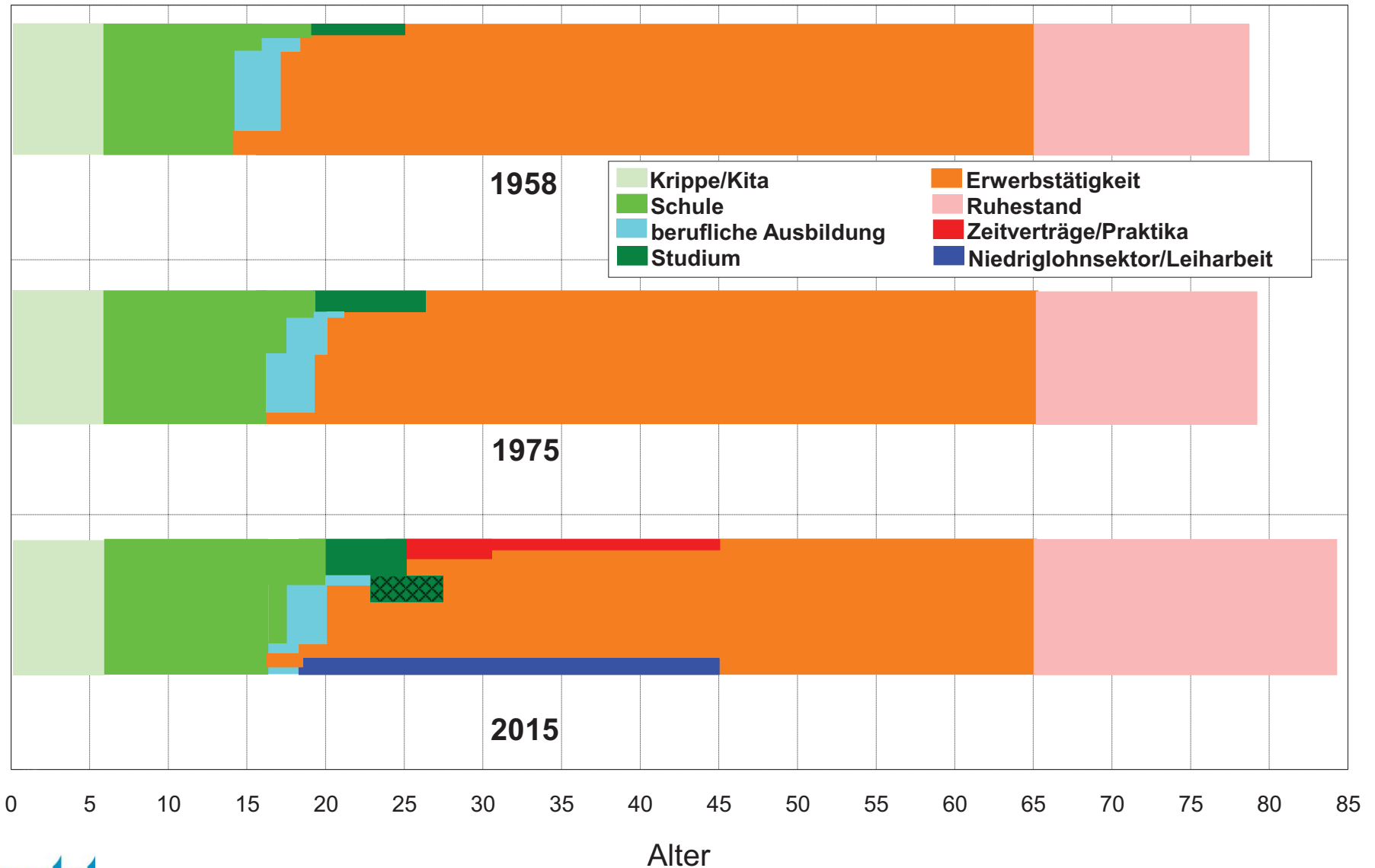
Rahmenbedingungen 1990 bis 1995

- **Sonder-AfA nach § 10 e EStG für Selbstnutzer (4 * 6% (max. 10.124 €), 4 * 5% (max. 8.437 €); d.h. der max. ansetzbare Gebäudewert betrug 168.000 €, dies wären heute rund 240.000 €)**
- **degressive AfA für Mietwohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG (4 * 7%, 6 * 5%, 6 * 2% und 24 * 1,25%),**
- **degressive AfA für Sozialwohnungen nach § 7 k EStG (5 * 10%, 5 * 7%, 30 * 0,5%),**
- **Sonder AfA Ost (50% auch für Wohnimmobilien),**

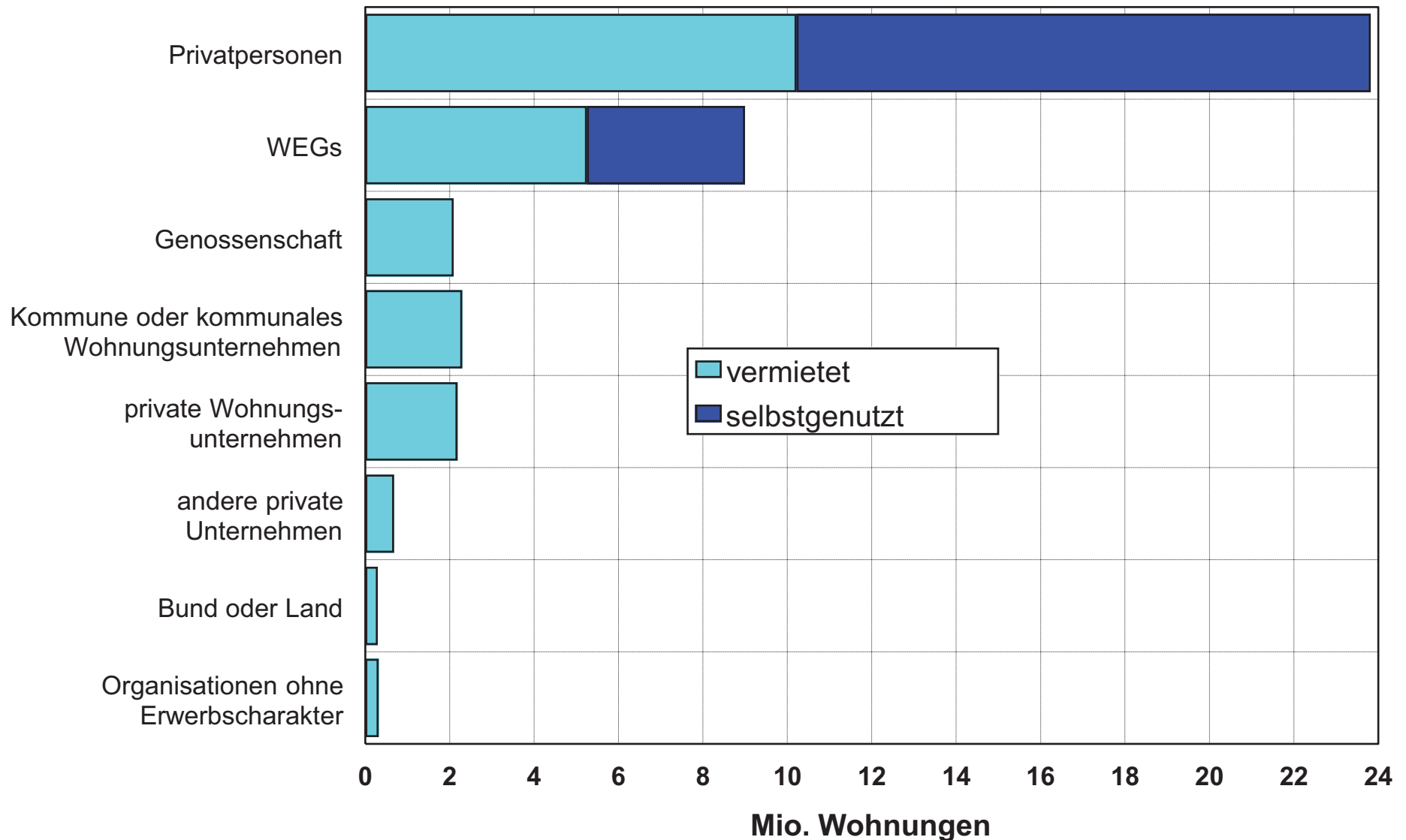
Rahmenbedingungen 2016

- AfA für Mietwohnungen 2%,

Entwicklung verschiedener Lebensphasen von den 1950-er Jahren bis heute in Deutschland

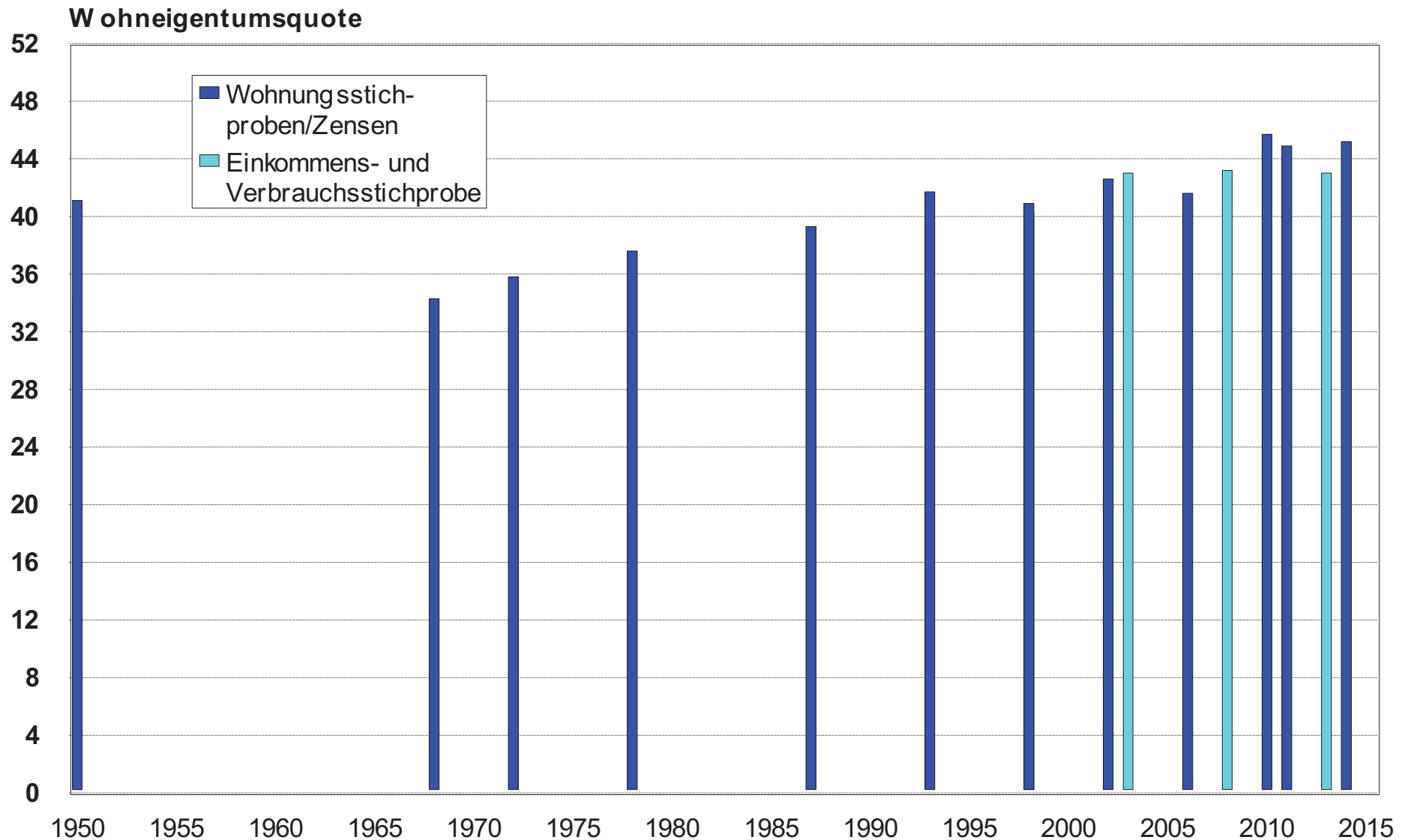


Wohnungsbestand in Deutschland nach Eigentümern

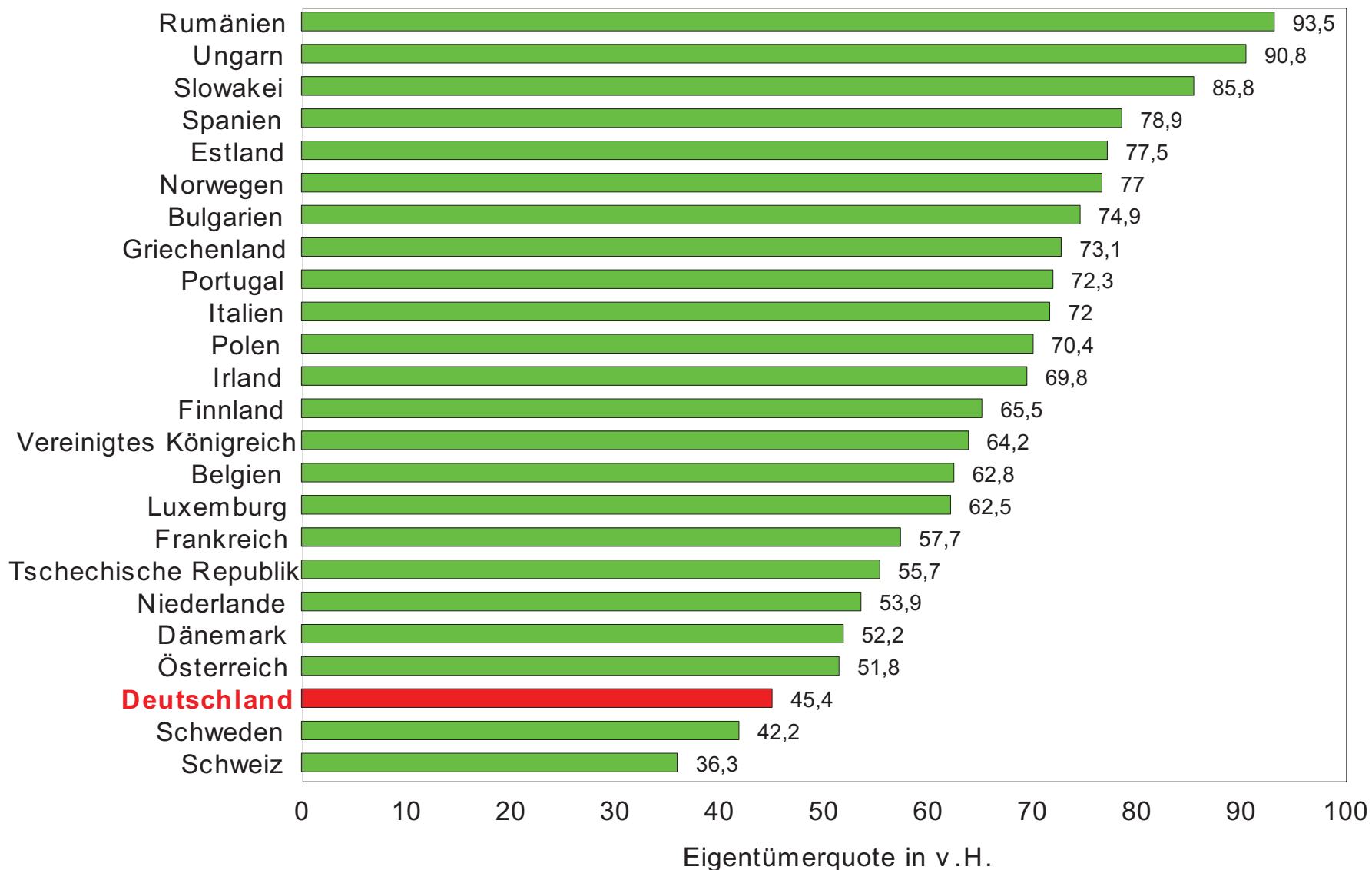


Ziel und Realität

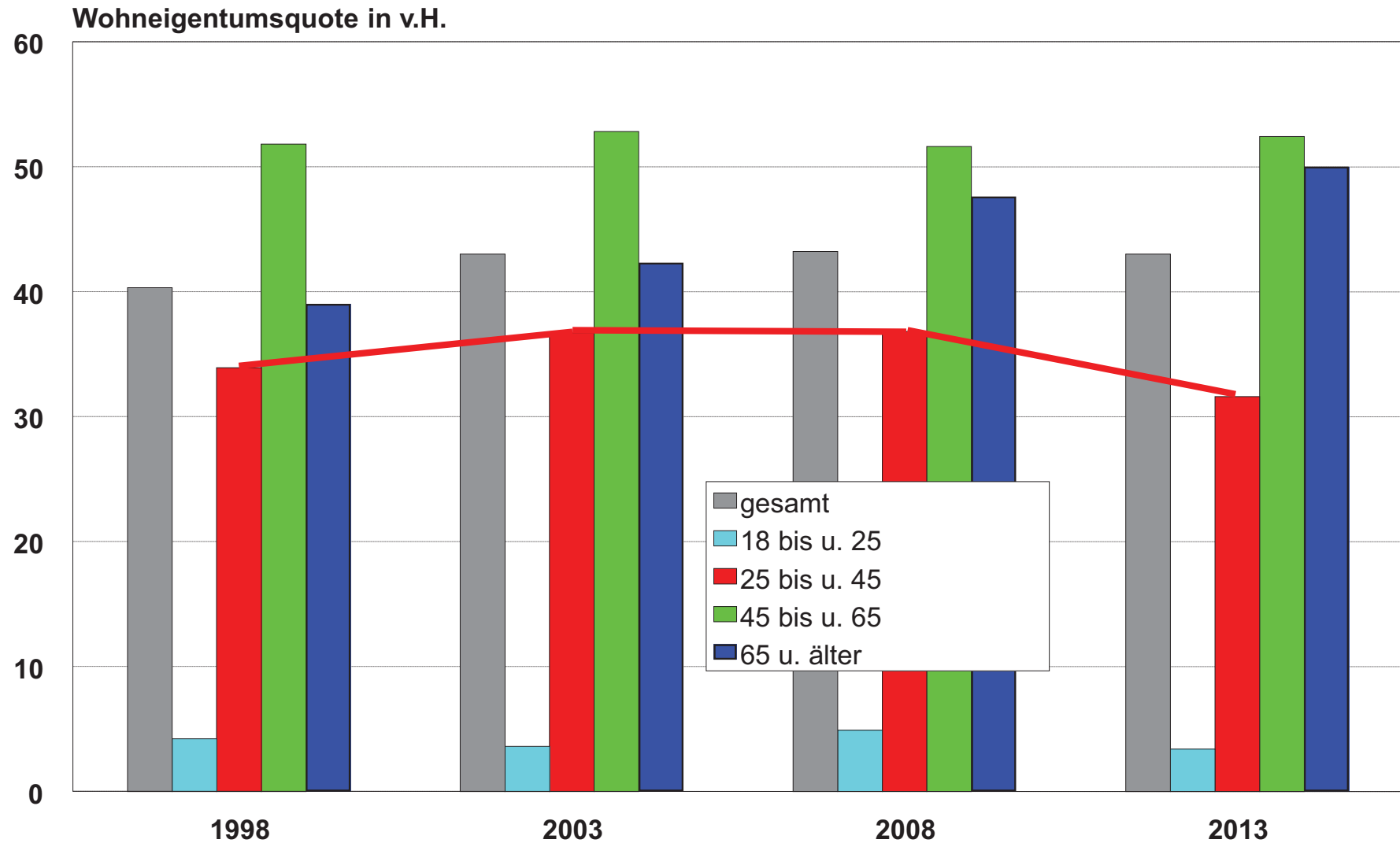
- Entwicklung der Wohneigentumsquote -



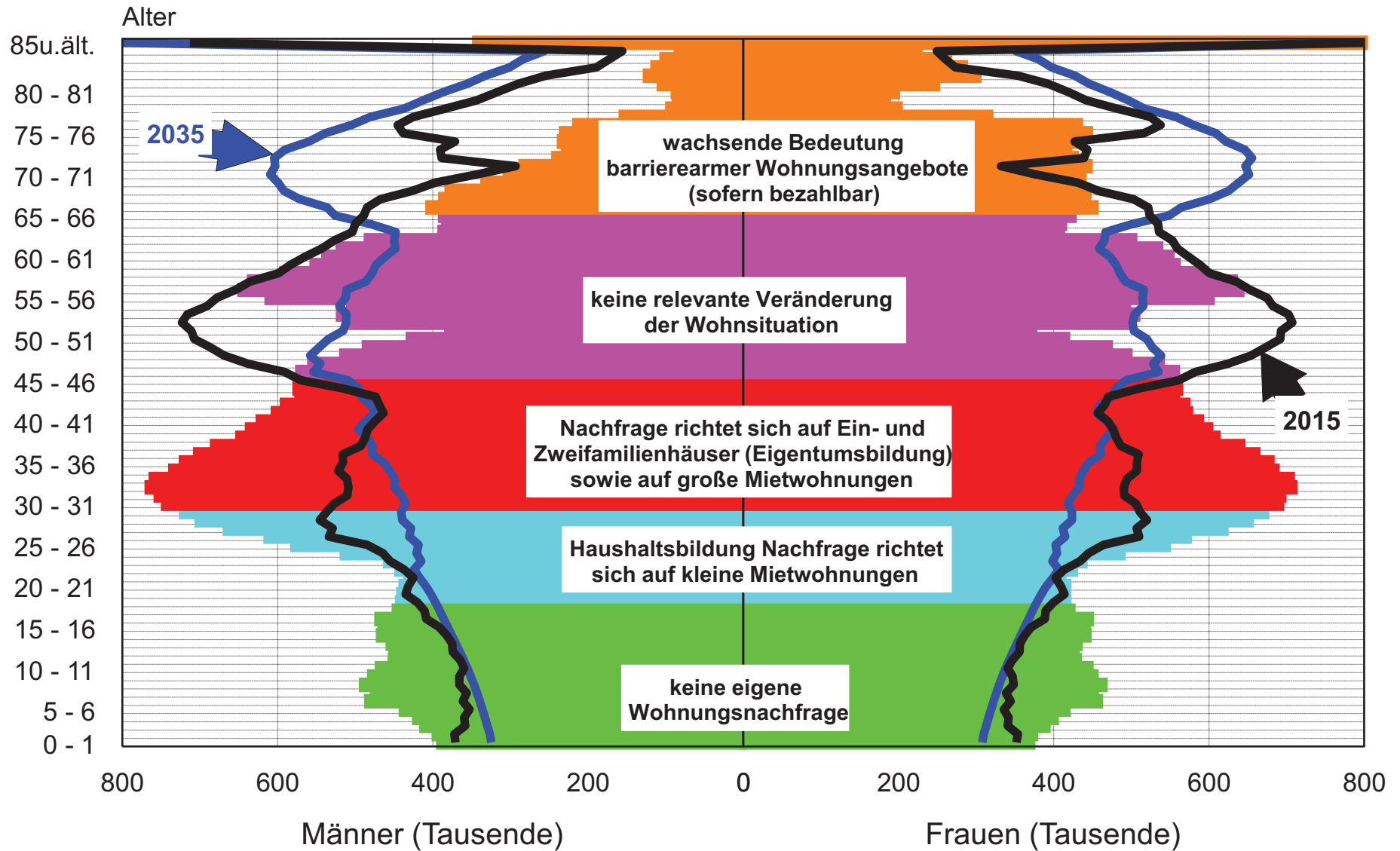
Haushaltsbezogene Eigentümerquoten in Europa



Entwicklung der Wohneigentumsquote nach Altersgruppen

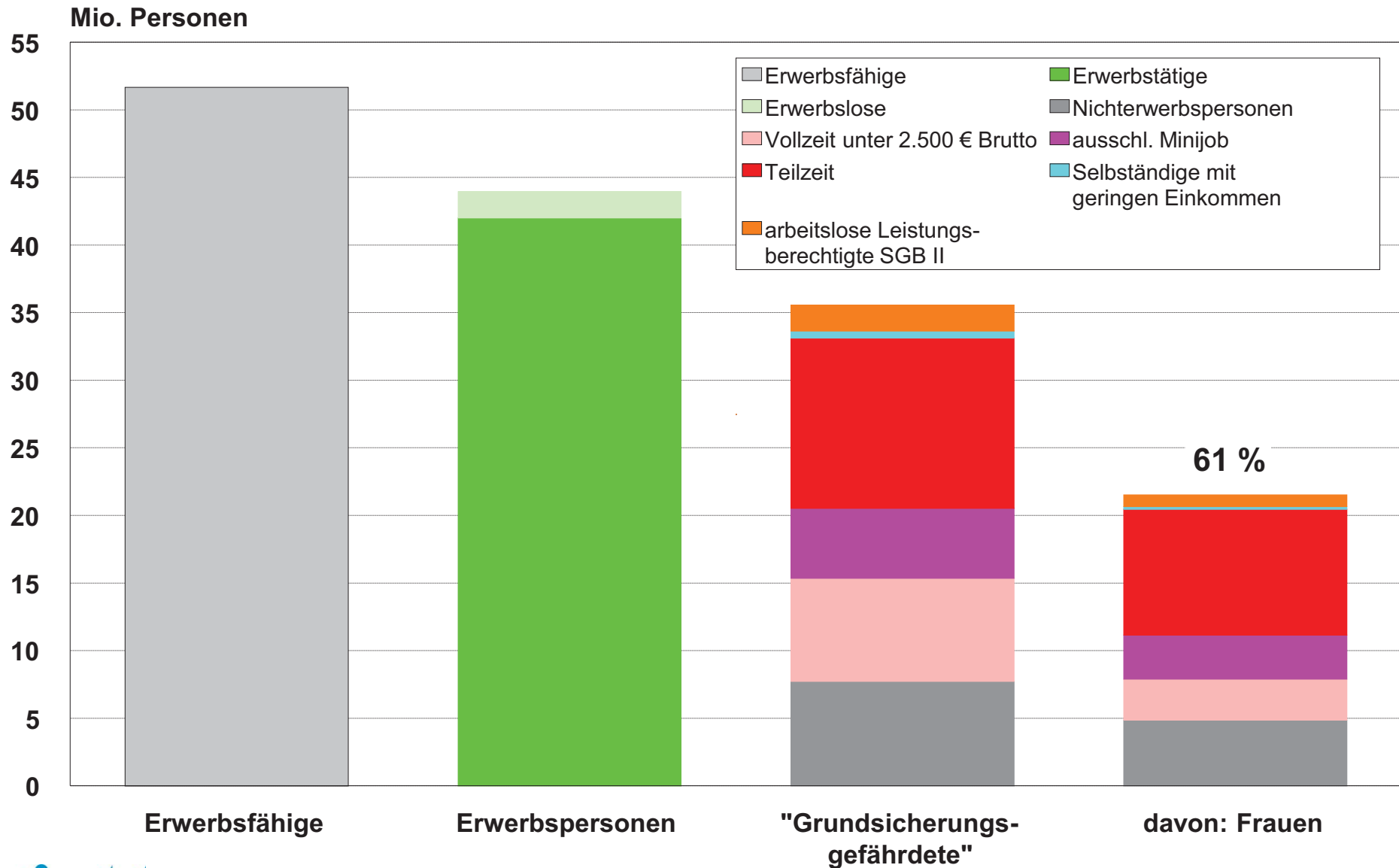


Wohnungsnachfrage nach dem Alter (Altersstrukturen in Deutschland in den Jahren 1995, 2015 und 2035)



Nationales Risiko "Altersarmut"

Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell "Grundsicherungsgefährdete"



Hemmnisse der Wohneigentumsbildung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

- Grundstücksmangel,
- Flexibilisierung der Arbeitsmärkte,
- Grunderwerbsteuer und weitere wertbezogene Transaktionskosten,
- Deutsche Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie in Deutschland

Notwendige und sinnvolle Maßnahmen der Wohneigentumsförderung

- 1 Baulandbereitstellung für alle Formen des Wohnungsbaus.**
- 2 Die Begrenzung der kumulativen Wirkung der Grunderwerbssteuer.**
- 3 Die Bereitstellung langfristiger Finanzierungen mit stark reduzierten Eigenkapitalanforderungen, wenn die Wohneigentumsbildung bezüglich der Wohnungsgröße im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen erfolgt.**
- 4 Für Haushalte mit darüber hinausgehenden Wohnflächenansprüchen kann eine Zuschussvariante eingeführt werden (Abschmelzung des Zuschusses mit zunehmender Entfernung von den Angemessenheitsgrenzen).**
- 5 Die Verbesserung der Angebote und des Preis-/Leistungsverhältnis im öffentlichen Nahverkehr.**
- 6 Mehr Eigenverantwortung von Kreditnehmern und Banken zulassen.**